

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ Т. В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОАО «БЕЛГАЗСТРОЙ»**

Выполнила

студентка 4 курса

специальности «Менеджмент»

_____ А. Ю. Капацевич

Научный руководитель

старший преподаватель

кафедры управления недвижимостью

_____ Н. А. Устюшенко

Рецензент

доцент кафедры управления финансами

канд. экон. наук, доцент

_____ Г. М. Корженевская

Ответственный за нормоконтроль

старший преподаватель

_____ Н. А. Устюшенко

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОРГАНИЗАЦИИ	6
1.1 Понятие и сущность недвижимого имущества организации	6
1.2 Методология управления недвижимым имуществом организации	10
1.3 Основные формы управления недвижимостью	13
ГЛАВА 2 СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОАО «БЕЛГАЗСТРОЙ»	21
2.1 Организация деятельности ОАО «Белгазстрой»	21
2.2 Недвижимое имущество ОАО «Белгазстрой»	29
2.3 Расчет арендной платы за недвижимое имущество ОАО «Белгазстрой»	37
ГЛАВА 3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОАО «БЕЛГАЗСТРОЙ»	41
3.1 Пути увеличения прибыли ОАО «Белгазстрой» за счет эффективного управления недвижимым имуществом	41
3.2 Эффективность создания отдела по развитию и тендерной работе в ОАО «Белгазстрой»	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ А Затраты на производственные работы объекта	
«Газоснабжение жилых домов д. Дребск»	59

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях успешная деятельность предприятия во многом определяется эффективным функционированием системы управления имуществом. Эффективность работы предприятий во многом определяется тем, насколько рационально используется один из наиболее важных ресурсов – основной капитал в виде основных фондов, важной частью которого является недвижимое имущество. На многих предприятиях еще не сформировалась комплексная система управления имуществом, что негативно сказывается на их финансовом положении. Это свидетельствует о необходимости совершенствования деятельности по управлению имуществом на предприятиях.

Одним из важнейших ресурсов предприятия, требующих эффективного управления, является недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения и помещения. Недвижимость, с одной стороны, облагается налогами, с другой – может приносить существенную прибыль за счет ее эффективного управления. Без большого преувеличения можно сказать, что недвижимость может либо основательно «поднять» предприятие, либо его окончательно «утопить», особенно в период производственного спада.

Самая важная управленческая задача при использовании объекта недвижимости – это обеспечение достойных и безопасных условий жизнедеятельности, что включает в себя предоставление ежедневных услуг (они называются «обслуживанием»), эксплуатацию, ремонт и благоустройство зданий и прилегающих территорий. Поскольку такое содержание собственности имеет жизненно важный характер для сохранности инвестиций и является важным стоимостным фактором в годовом бюджете объекта недвижимости, необходимо, чтобы такая работа планировалась и выполнялась эффективно и систематически.

Капитал, затраченный на приобретение объекта недвижимости, приносит инвестору доход в результате его управления, поэтому вложение средств в недвижимость представляет собой надежное оружие против инфляции. Цены на недвижимость постоянно растут, что служит причиной спекулятивных сделок с недвижимостью. Однако, следует помнить, что лишь при правильном управлении недвижимостью она будет приносить прибыль.

Исходя из выше сказанного, на сегодняшний день, для успешного ведения предпринимательской деятельности все более актуальным

становится вопрос правильного и эффективного управления недвижимым имуществом организации.

Данная тема является актуальной, поскольку недвижимое имущество является одним из важнейших ресурсов организации, способствующий приносить существенную прибыль за счет эффективного управления. Поэтому практически все организации заинтересованы в повышении эффективности управления недвижимым имуществом.

Целью данной работы является разработка предложения по повышению эффективности управления недвижимым имуществом ОАО «Белгазстрой».

Исходя из поставленной цели, можно выделить следующие задачи:

1. Изучить основные цели, задачи и методы управления недвижимым имуществом в организациях;
2. Охарактеризовать объекты недвижимости и применяемые методы управления недвижимым имуществом ОАО «Белгазстрой»;
3. Выявить направления повышения эффективности управления недвижимым имуществом ОАО «Белгазстрой».

Объектом исследования является недвижимое имущество ОАО «Белгазстрой».

Предметом исследования являются основные принципы, задачи и методы эффективного управления недвижимым имуществом ОАО «Белгазстрой».

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. В первой главе рассмотрены теоретические основы управления недвижимым имуществом организации, основные понятия, признаки объектов недвижимости. Рассмотрены методы управления недвижимым имуществом организации, классификация видов недвижимого имущества организации. Во второй главе изучена основная деятельность ОАО «Белгазстрой», рассмотрено недвижимое имущество организации и изучены методы управления, рассмотрено недвижимое имущество ОАО «Белгазстрой», изучены расчеты размера арендной платы. Проанализированы денежные потоки за счет сдачи в арендное пользование недвижимого имущества ОАО «Белгазстрой», за период с 2011 год по 2013 год. В третьей главе предложены

рекомендации по повышению эффективности управления недвижимым имуществом ОАО «Белгазстрой». В заключении приведены основные результаты исследования, сделаны выводы по работе.

В качестве источников информации, наряду с учебной и методической литературой, были использованы материалы периодической печати, научных статей, а так же сведения, полученные из бухгалтерской документации, производственной и экономической отчетности ОАО «Белгазстрой».

